Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Риал Эстейт» за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Риал Эстейт» (далее – ООО «Риал Эстейт» или «Общество») за 2025 год. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и Положениями по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденными Министерством Финансов Российской Федерации.

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ООО «Риал Эстейт» было зарегистрировано 15 мая 2008 года.
Местонахождение: 127566, Москва г, Алтуфьевское ш, дом 44, этаж 5, помещение VII, комната 14

Данные о государственной регистрации «Риал Эстейт»:
Основной государственный регистрационный номер: 1085077000755
Дата регистрации: 15 мая 2008 года.

По состоянию на 1 января 2025 года единственным участником Общества является иностранная компания Общество с ограниченной ответственностью «Ванцль Грундштюкс- унд Бетайлигунгс ГмбХ» (резидент Федеративной Республики Германия, регистрационный номер HRB-13366).

В течение отчетного года состав участников Общества не изменился.

Согласно Уставу единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор.

Согласно решению участника Общества директором избран гражданин Российской Федерации Чеков Михаил Владимирович.

По состоянию на 31.12.2025 действующие обособленные подразделения, в том числе филиалы и представительства, отсутствуют. Дочерних и зависимых обществ нет.

В течение отчетного периода Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Среднесписочная численность работников за 2024г. составила 2 человека.

Среднесписочная численность работников за 2025г. составила 2 человека.

В отчетном периоде Общество не инвестировало денежные средства, а также иное имущество в качестве вкладов в уставные капиталы других обществ, а также на приобретение акций сторонних организаций.

В отчетном периоде Общество не получало кредиты. Обществом был получен краткосрочный займ для оплаты юридических расходов, связанных с реализацией земельного участка по договору займа БН от 03.02.25 от ООО «Ванцль Русланд», который был своевременно возвращен 30.10.25г.

Общество применяет общий режим налогообложения. Расхождения между прибылью в целях налогообложения и бухгалтерской прибылью объясняются наличием расходов, не признаваемых для целей налогообложения.

2.ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к составлению годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011г. (в редакции действующих изменений) «О бухгалтерском учете», а также действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Учетная политика сформирована исходя из общепринятых допущений (имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения и временной определенности факторов хозяйственной деятельности. Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Общество относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, однако

приняло решение формировать БФО в полном объеме в соответствии с Приказом Минфина России №66н от 02.07.2010 (в редакции действующих изменений), а также не применять ФСБУ 25/2008, пользуясь своим правом.

Основные средства

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, если единовременно выполняются условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ 6/2020.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Оценка объекта основных средств, стоимость которого при приобретении выражена в иностранной валюте, производится в рублях путем пересчета суммы в иностранной валюте по курсу Центрального банка Российской Федерации, действующему на дату принятия объекта к бухгалтерскому учету в качестве вложений во внеоборотные активы, а в части предварительной оплаты по курсу, действующему на дату пересчета в рубли средств выданного аванса (п. 9, 10 ПБУ 3/2006).

Срок полезного использования основных средств при принятии их к бухгалтерскому учету устанавливается приказом руководителя организации о приеме основного средства к учету, исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта (п. 9 ФСБУ 6/2020).

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 6/2020, п.18 ФСБУ 26/2020).

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится. (п.13 ФСБУ 6/2020).

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент завершения таких капитальных вложений (п. 24 ФСБУ 6/2020).

Амортизация основных средств, используемых для деятельности организации, начисляется линейным способом (п. 35 ПБУ ФСБУ 6/2020).

Ликвидационной стоимостью объекта основных средств, считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект основных средств рассматривается, таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования (п. 30 ФСБУ 6/2020). Установление ликвидационной стоимости оформляется бухгалтерской справкой.

Для целей применения пп «б» п. 31 ФСБУ 6/2020 при установлении ликвидационный стоимости равной «0», ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств является существенной, если такая сумма превышает 2 % от суммы выручки от реализации за минусом НДС за прошлый отчетный год по данным бухгалтерской отчетности .

Ликвидационная стоимость объекта основных средств устанавливается в бухгалтерской справке.

Объекты основных средств стоимостью не менее 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе основных средств. (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории РФ приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. № 217н.

Возмещение убытков, связанных с обесценением или утратой объекта основных средств, предоставляемое организации другими лицами, признается доходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором у организации возникает право на получение такого возмещения.

Материально-производственные запасы

ФСБУ 5/2019 применяется Обществом с 01 января 2021 перспективно.

1. Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе – незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации. (п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

2. Единица учета запасов устанавливается организацией самостоятельно таким образом, чтобы обеспечить формирование полной и достоверной информации о запасах в бухгалтерском учете, а также надлежащий контроль наличия и движения их. В зависимости от вида запасов, характера и порядка приобретения (создания) и (или) потребления (продажи, использования) организация устанавливает единицей учета запасов номенклатурный номер, инвентарный номер, партию, однородную группу, отдельный объект или иную единицу.

После признания запасов в бухгалтерском учете допускаются последующие изменения единиц их учета. (п.6 ФСБУ 5/2019).

3. Поступление и заготовление материально-производственных запасов отражается в учете по фактической себестоимости приобретения (заготовления) непосредственно на счете 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».
4. Материально-производственные запасы, подлежащие учету на счете 10 «Материалы», принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.
В фактическую себестоимость запасов, в частности, включаются:
а) уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы, определяемые с учетом пунктов 12, 13 настоящего Стандарта;
б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);
в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;
г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;
д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.
(п. 9, 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы»)
5. Суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией при приобретении (создании) запасов, включаются в фактическую себестоимость запасов:
а) за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов;
б) с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, вне зависимости от формы их предоставления.
(п. 12 ФСБУ 5/2019 «Запасы»)
6. При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа, на период превышающий 12 месяцев в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в составе прочих доходов/расходов. (п. 13 ФСБУ 5/2019 «Запасы»)
7. В себестоимость приобретаемых (создаваемых) запасов не включаются:
а) затраты, возникшие в связи со стихийными бедствиями, пожарами, авариями и другими чрезвычайными ситуациями;
б) управленческие расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением (созданием) запасов;
в) расходы на хранение запасов, за исключением случаев, когда хранение является частью технологии подготовки запасов к потреблению (продаже, использованию) или обусловлено условиями приобретения (создания) запасов;
г) иные затраты, осуществление которых не является необходимым для приобретения (создания) запасов.
(п. 18 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).
8. В состав расходов на продажу включаются затраты по заготовке и доставке товаров до центральных складов (баз), производимые до момента их передачи в продажу. (п. 21 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).
9. Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из величин:
- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продаж.
Если чистая стоимость продаж меньше фактической себестоимости, на сумму разницы

создается резерв под обесценение запасов.
Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.
В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.
Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.
Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.
Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. (п. 28-32 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).
Создание резерва отражают в корреспонденции со счетом 90 «Продажи» (п. 35 ФСБУ 5/2019)
10. При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается одним из следующих способов: по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО) (п. 36 ФСБУ 5/2019).
11. В составе запасов учитывается спецодежда и спецоснастка, по которым срок полезного использования не больше 12 мес. или длительности операционного цикла. (пп.б п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»).

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений пункта 3 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99". Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, непокрытой поступлением).

Выручка признается ООО «Риал Эстейт» в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п.12 ПБУ 9/99):

— «Риал Эстейт» имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

— сумма выручки может быть определена;

— имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;

— право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от «Риал Эстейт» к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

— расходы, которые произведены или будут произведены, в связи с этой операцией могут быть определены.

Для целей налогообложения выручка признается по отгрузке.

3. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТНОСТИ

Пояснения к бухгалтерскому балансу.

3.1 Арендованные основные средства

Общество арендует офисное нежилое помещение общей площадью 25,0 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Алтуфьевское шоссе, д. 44 по договору субаренды с ООО «Ванцль Русланд».

Договор аренды нежилого помещения № АЛ/2450/002 от "01" августа 2025г заключен сроком до 31.07.2026 года.

Общество как арендатор не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в случае, если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. ФСБУ 25/2008 не применяется.

3.2 «Дебиторская задолженность» (строка 1230)

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025. является краткосрочной и состоит из положительного сальдо по ЕНС, переплата по налогу на прибыль в связи с уплатой авансового платежа за 4кв.2025г.
Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием сомнительной задолженности.
В составе дебиторской и кредиторской задолженности отсутствует задолженность с истекшим сроком исковой давности или просроченная.

3.3 Уставный капитал (строка 1310)

На 31.12.2025г., 31.12.2024г. и 31.12.2023г. уставный капитал Общества составлял 10 тыс. рублей.

3.4 Добавочный капитал (строка 1350)

№ п/п	Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
		на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
1	Добавочный капитал	35 323	35 323	32 541

Добавочный капитал состоит из вклада в имущество согласно решениям учредителя.

Пояснения к Отчету о финансовых результатах

3.5 Расшифровка к строкам «Управленческие расходы»

Наименование показателя	Сумма тыс. руб.	
	За 2025 г.	За 2024г.
1	2	3
Управленческие расходы	22 406	4 696

Значительный рост обусловлен высокими расходами на юридические услуги, в связи с реализацией земельного участка.

В составе строки прочие доходы учтена выручка от реализации земельного учакстка. 865 тыс. руб.

3.6 Оценочные обязательства, условные обязательства и активы.

Условные обязательства и условные активы на 31.12.2025 года – отсутствуют.

3.7 Информация о наличии/отсутствии обеспечений и гарантий

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 Общество не получало и не выдавало обеспечений по обязательствам, обязательство по выданным гарантиям не имело.

Информация о бенефициарных владельцах

Ф.И.О.	**Wanzl Gottfried Rudolf**
Дата рождения	21.11.1954
Страна и место рождения	Germany, Leipheim / Германия, Лайпхайм
Гражданство	Deutsche Staatsangehörigkeit / ФРГ
Ф.И.О.	**Baumann (Geb. Wanzl) Heidemarie**
Дата рождения	01.12.1949
Страна и место рождения	Germany, Leipheim / Германия, Лайпхайм
Гражданство	Deutsche Staatsangehörigkeit / ФРГ
Ф.И.О.	**Dr. Wanzl Rudolf**
Дата рождения	09.10.1960
Страна и место рождения	Germany, Leipheim / Германия, Лайпхайм
Гражданство	Deutsche Staatsangehörigkeit / ФРГ

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

7. ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Однако Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

8. СУДЕБНЫЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

Судебные разбирательства в 2025г. отсутствовали.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в Обществе, подготовку бухгалтерской (финансовой) отчетности и ее достоверность, соблюдение законодательства при совершении фактов хозяйственной жизни несет генеральный директор – Чеков Михаил Владимирович.

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета несет главный бухгалтер - Кожевникова Любовь Александровна.

Дата: 31 марта 2026 года.

Генеральный директор
ООО «Риал Эстейт» М. В. Чеков